

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-521

28.6.2023

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – fuktskader i eldre enebolig – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig oppført i 1937. Etter overtakelsen oppdaget sikrede fuktskader som følge av utette vinduer og utett overgang mellom vegger og tak. Sikrede fikk bistand fra boligkjøperforsikringen til å reklamere til selgers boligselgerforsikring, og senere til å sende klage til Finansklagenemnda. I avgjørelse fra FinKN Eierskifte (FinKN 2022-969) fikk boligselgerforsikringen medhold i at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova. Etter nemndas vurdering, avsto foretaket videre bistand under boligkjøperforsikringen. Sikrede var uenig i foretakets vurdering, og viste til at sakens faktum ikke var tilstrekkelig belyst, og at boligen var i betydelig dårligere stand enn det som ble opplyst ved salget. Nemnda ga foretaket medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om bistand under boligkjøperforsikringen.

Boligen er en enebolig i Nes kommune oppført i 1937.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Sjarmerende familiebolig (...). Eneboligen ble oppført i 1937 og er blitt senere tilbygget og oppusset. Eneboligen strekker seg over tre plan med blant annet stue og kjøkken i boligens hovedetasje (...) Eiendommen har en god planløsning itillegg gir rommene en god romfølelse. Her kan du sette ditt preg på drømmeboligen.

(...)

STANDARD

(...) Konklusjon fra takstmann:

Enebolig bestående av to etasjer og kjeller. Kjeller er støpt på uisolert plate på mark med betongvegger. Bindingsverkvegger antatt isolert med opptil 100 mm isolasjon. Saltak med kaldt-loft og takstein og bølget takblekk. Konstruksjoner er i hovedsak fra byggeår, mens noen av overflatene er renoveret i senere tid. Det kan være behov for utbedring av drenering, generelt vedlikehold og oppgradering av bad.

(...)

INNHold

(...) Kvaliteter/oppgraderinger/teknisk

(...) - Noe oppussing må påregnes (...) - TG2 gitt på alle punkter.

Boligens veggkonstruksjoner og utvendige fasader ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten grunnet alder og generell tilstand. Takstmannen skrev at noe panel måtte/burde skiftes ut grunnet råte/fukt, og at panelet hadde behov for behandling. Det sto videre at husets tetthet og veggens konstruksjon, isolasjon og oppbygning ikke var kontrollert, og at fasadekledning av denne typen hadde en forventet levetid på 40-60 år avhengig av vedlikehold.

Boligens vinduer og dører ble også gitt TG 2 i tilstandsrapporten, grunnet gjennomsnittlig alder. Takstmannen skrev at det var varierende alder på dører og vinduer, men at det ikke var påvist vesentlige svekkelser utover normal aldersslitasje. Takstmannen mente at dører og vinduer fremsto i normalt god stand hensyntatt alder. Han bemerket at en del vinduer og dører burde påregnes skiftet forholdsvis raskt, mens andre deler hadde noe lengre gjenværende levetid. Takstmannen påpekte videre at dører og vinduer ikke var kontrollert når det gjaldt punkteringer og åpne-/lukkemekanismer, og at vinduer hadde en forventet levetid på 20-60 år før utskiftning.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016, og at selger hadde bodd i boligen i 2 år og 11 måneder, men ikke i løpet av de siste 12 månedene. Selger hadde krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader, utettheter i fasade og utførte arbeider på fasade. Selger hadde også krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til at ufaglærte hadde utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,07 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.12.19, og overtatt av sikrede den 30.4.20.

I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene fremgikk:

5 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

(...)

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Kostnader til teknisk bistand for å dokumentere kravet dekkes med inntil 40 000 kroner. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

Sikrede meldte inn vanninnsig og fuktproblemer til foretaket den 11.12.20, og det ble på vegne av sikrede sendt reklamasjon til selgers boligselgerforsikring samme dag.

Det ble i den forbindelse innhentet en skaderapport fra takstmann H. I skaderapporten sto det at vindusbeslagene på de fire vinduene over terrassen på den ene gavlveggen var feilmontert, og at det kunne virke som egeninnsats. Feilmonteringen hadde medført vanngjennomtrenging i vindusomrammingene ved kraftig nedbør i kombinasjon med vind. Skadeomfanget måtte undersøkes nærmere, men det ble påvist synlige skader på vindusforinger, listverk og utvendig veggpanel. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 88 125 inkl. mva.

Firma M. befarte eiendommen høsten 2021, og det ble utarbeidet et notat med prisestimat:

TØMRERMESTERENS MENING:

Vinduene som er plassert i 2 etg. bærer preg av utettheter rundt karm. Dette er gjeldende under, men også på sidene. Beslagene ser ikke ut til å gå opp og inn i vinduets profil i underkant. Dette skaper utettheter.

Undertegnede mener derfor at kledningen under og over alle vinduene fjernes i sin helhet. Dette er gjeldende innvendig og utvendig. Videre er det lurt å gå ca. 2-3 bord ut til hver side for å skape tilstrekkelig oversikt, da vi ikke ønsker å pakke inn fukt bak den nye kledningen. Når kledningen er revet, kontrolleres vindsperren før det monteres nye sløyfer/lekter. Deretter kan den nye kledningen kan monteres. Malerarbeider er ikke medregnet. Nye vinduer er ikke medregnet, men må kontrolleres. Arbeider utover vedlagte estimat er ikke medregnet.

Kostnadene ved de skisserte arbeidene ble estimert til kr 128 500.

Den 25.1.21 orienterte foretaket sikrede om at det ikke var grunnlag for videre bistand under boligkjøperforsikringen, slik saken var dokumentert.

Den 16.8.21 ble reklamasjonen overfor boligselgerforsikringsforetaket utvidet:

- Feil med veranda og støttende under verandaen.
- Feil med gulv
- Kommer ny [Hovedvei] som det ikke ble opplyst om ved salget
- Lekkasje tak
- Opprettholder tidligere reklamasjon

Foretaket foretok en fornyet vurdering av saken den 11.1.22, og ba om at sikrede gjorde enkelte undersøkelser hos husforsikringen til selger, at det ble innhentet en uttalelse fra tømrer, at det ble presisert hva som var galt med gulvet og varmepumpen, og hvorvidt selger var varslet om utbygging av hovedveien.

Det ble sendt påkrav til selgers boligselgerforsikring den 3.3.22. I påkravsbrevet sto det at sikrede hadde utbedret de påreklamerte skadene på gavlveggen, og at utbedringskostnadene kom på kr 298 820. Det sto også at det hadde påløpt kr 13 438 for sakkyndig bistand. Videre sto det at det var innhentet et pristilbud for utbedring av lekkasje fra taket på toalettet på kr 102 500, og at det også var avdekket at et vindu på nordveggen var feilmontert, og at det ville koste kr 18 000 å utbedre dette vinduet. Det fremsatte kravet var på totalt kr 436 369. I påkravsbrevet ble det også vist til at det forelå en bestillingsordre på 5 vinduer fra 2012, og til at det ifølge salgsdokumentene fra selgers kjøp sto at vinduene ble montert i 2014.

På vegne av sikrede, klaget foretaket deretter boligselgerforsikringen inn for Finansklagenemnda. I avgjørelse av 17.11.22 (FinKN 2022-969), kom FinKN Eierskifte til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Etter å ha mottatt nemndsavgjørelsen, informerte foretaket sikrede om at det ikke var dekning for videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen.

Sikrede var uenig i foretakets vurdering, og klaget inn foretakets avslag på videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen for Finansklagenemnda. Sikrede viste til at sakens fakta og sikredes opplysninger ikke hadde kommet godt nok frem, og at det etter sikrede syn var mulig å nå frem med saken overfor boligselgerforsikringsforetaket. Sikrede har lagt frem flere bilder av skadene.

Sikrede har anført at foretakets avslag på videre bistand under boligkjøperforsikringen var uberettiget. Det ble vist til at sakens faktum ikke var tilstrekkelig godt belyst da klagen mot boligselgerforsikringsforetaket ble behandlet av nemnda, og at det var mulig å nå frem med kravet. Sikrede har pekt på at de fremlagte bildene viste at boligen var i betydelig dårligere stand enn takstmannens TG 2-angivelse tilsa, og at det var vanskelig å se for seg hva som kvalifiserte til TG 3 når så omfattende råteskader ble gitt TG 2.

Forsikringsforetaket har anført at avslaget på videre bistand under boligkjøperforsikringen var berettiget. Det ble vist til at saken mot boligselgerforsikringen ble behandlet av FinKN Eierskifte, og at nemndas vurdering viste at saken ikke var prosedabel.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger kunne føre frem, og at videre bistand under boligkjøperforsikringen dermed heller ikke var dekningsmessig, jf. vilkårene pkt. 5.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at foretakets avslag på videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen var berettiget. Det er i vurderingen vist til nemndas avgjørelse i FinKN 2022-969, og i tillegg uttalt følgende:

Når sekretariatet nå har vurdert saken på nytt, har det vært naturlig å vurdere om det har kommet frem bevis eller opplysninger som gjør at saken stiller seg annerledes. Vi har vurdert sakens dokumenter og kommet til at dette ikke er tilfellet.

Vi vil påpeke at den fremlagte dokumentasjonen i hovedsak er den samme som da nemnda behandlet saken mot boligselgerforsikringsselskapet. I denne omgangen er det riktignok lagt frem flere bilder som viser skadeomfanget, men vi vil presisere at det også ble lagt til grunn at det var råte- og muggskader og et stort utbedringsbehov da nemnda behandlet saken mot boligselgerforsikringsselskapet. Slik vi vurderer saken, er det ikke prosedabelt at misforholdet mellom boligens forventbare og faktiske stand er så stort at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Vi viser til opplysningene som ble gitt ved salget, samt til at nemndas avgjørelse var enstemmig, og at nemnda ikke uttrykte tvil om vesentlighetsvurderingen.

Det er ikke lagt frem nye bevis som tilsier at selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til de påreklamerte forholdene, eller at det ble gitt objektivt uriktige opplysninger om disse, jf. hhv. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Slik saken er dokumentert for oss, har vi derfor kommet til at saken ikke er å anse som prosedabel, og at foretakets avslag på videre advokatbistand under boligkjøperforsikringen var berettiget.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets vurdering. Det har etter nemndas oppfatning ikke fremkommet noe nytt i etterkant av sekretariatets avgjørelse som stiller saken i noe annet lys. Nemnda understreker at herværende sak kun innebærer stillingstakende til boligkjøperforsikringens punkt 5 om videre advokatbistand, og at klager – sikrede – står fritt til å forfølge sitt krav mot selger uten forsikringsforetakets bistand.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).